

Tischvorlage zur Bürgermeisterkonferenz am 21.06.2018 in Jenbach

Empfehlungen für privatrechtliche Vereinbarungen gem. § 33 (2) TROG 2016 und gem. § 9 (5) TVAG¹

Ablaufprozess und Regelungsbereiche

I. Ablaufprozess:

1. Kontrolle bzw. Überarbeitung des örtlichen RO-Konzeptes:
hinsichtlich auszuweisender Grundflächen mit der Kennzeichnung „privatrechtliche Vereinbarung gem. § 33 (2) TROG“
2. Fassung eines GR-Beschlusses:
für Festlegung der „Richtlinien für Vertragserrichtung gem. § 33 TROG“, und zwar unabhängig davon, ob bereits das RO-Konzept angepasst wurde oder nicht;
Inhalt der Richtlinien insbesondere:
 - Wer ist „Einheimischer“,
 - ab welcher Grundstücksgröße greifen die Richtlinien,
 - Verhältnis der frei verkaufbaren Grundfläche zu der begünstigt verkaufbaren Grundfläche
3. danach:
Abschluss der TROG-Vereinbarung und/oder Vereinbarung gem. §9 (5) TVAG:
→ **ausdrückliche** Geschäftsgrundlage dafür ist:
nachfolgende Umwidmung und/oder sofern gewidmet die Erlassung eines Bebauungsplanes
4. danach:
Einleitung des Umwidmungsverfahrens und/oder Erlassung eines Bebauungsplanes

II. § 33 (2) TROG-Vereinbarung:

1. Zulässiger Regelungsbereich und Sicherungsmittel:

a) Regelungsbereich:

- Vertragszweck:

Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung durch Festlegung der zulässigen bzw. unzulässigen Nutzung – bei betrieblichen Gst: z.B. Festlegung der Arbeitsplatzdichte

- Bebauungspflicht und Art der Bebauung

- Bauzeitplan

- Festlegung des frei veräußerbaren Grundstücksteiles und des beschränkt veräußerbaren Grundstücksteiles:

hinsichtlich des nicht frei veräußerbaren Teiles, der umgewidmet werden soll, erfolgt die Festlegung der Art der Verfügungsbeschränkung durch:

* entweder Verpflichtung des Grundeigentümers zum Verkauf an von der Gemeinde namhaft zu machende Personen bzw. an die Gemeinde selbst oder den TBF „den gemeinnützige Wohnbauträger“

oder

* reines Zustimmungsrecht der Gemeinde hinsichtlich der vom Grundeigentümer vorgeschlagenen Käufer – in diesem Fall tatsächliche Umwidmung erst, wenn Erwerber vom Grundeigentümer namhaft gemacht wurde und Gemeinde zustimmt;

- Verpflichtung zur Nutzung des Gebäudes entweder durch Erwerber oder durch dritte Personen ausschließlich zu HWS-Zwecken;

- Laufzeit für vertragl. Verpflichtungen und Sicherungsmittel: Empfehlung 20 Jahre

b) Sicherungsmittel:

- Konventionalstrafe:

a) bei Wohnnutzung: z.B. pro Monat der Verletzung Strafe pro angefangenem Monat z.B.: € 500,00

b) bei betriebl. Nutzung: bei Verletzung der Arbeitsplatzdichte (Mindestanzahl der ganzjährig Beschäftigten bezogen auf die Grundstücksfläche) Strafe pro Arbeitnehmer pro Monat z.B.: € 70,00

- Bankgarantie

- grundbücherliches Vorkaufsrecht limitiert:

hinsichtlich der nicht frei veräußerbaren Grundflächen:

Vorkaufspreis in Höhe Verkehrswert zum **Vertragsunterzeichnungszeitpunkt** (= also z.B.: 70-80% des Baulandpreises, sofern noch nicht gewidmet, zuzüglich Wertsicherung)

2. Unzulässige Vertragsinhalte:

- ausnahmslose Festlegung , dass Erwerber selbst bzw. persönlich einen bestimmten Zeitraum dort den Hauptwohnsitz begründet bzw. hält;

Begründung: für diese Verpflichtung fehlt die entsprechende gesetzliche Rechtsgrundlage

- generelles uneingeschränktes Vermietungsverbot
- **Erschließung mit Wasser und Kanal:**
für diesbezügliche Festlegungen bzw. Verpflichtungen fehlt ebenfalls die gesetzliche Rechtsgrundlage im TROG,
dafür gibt es die entsprechenden Gebührenordnungen der Gemeinden

III. Wegerschließung – Wegabtretung – Vereinbarung gem. Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz (TVAG):

Hierzu bestehen 3 Möglichkeiten:

1. Variante:

Gemeinde kauft entsprechende Grundfläche um Freilandpreis
oder

2. Variante:

Abschluss einer Vereinbarung gem. § 9 (5) TVAG mit Gemeinde:
Grundeigentümer errichtet auf eigene Kosten Weg und tritt diesen im Zustand geschottert oder asphaltiert an die Gemeinde ab gegen die Verpflichtung der Gemeinde zur Anrechnung auf den Bauplatz-Anteil bei Vorschreibung der Erschließungskosten (Anrechnung der tatsächlichen Wegerrichtungskosten, jedoch gedeckelt bis zum theoretisch vorschreibbaren Bauplatz-Anteil
oder

3. Variante:

Grundeigentümer errichtet selbst Zufahrts-Weg und verpflichtet sich vertraglich zugunsten der neu zu widmenden Bauplätze grundbücherlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen; diese 3. Variante wird jedoch fachlich nicht empfohlen.

Schwaz/Zell am Ziller, am 08.06.2018

¹ Die gegenständlichen Empfehlungen wurden auf Einladung der Bezirkshauptmannschaft Schwaz in einer Arbeitsgruppe mit Dr. Peter Hollmann, Dr. Reinhard Huber, DI Robert Ortner, Notar Mag. Josef Reitter, Planungsverbandsobmann BGM Hansjörg Jäger, GF Thekla Hauser sowie BH Dr. Michael Brandl erarbeitet und von Notar Reitter verschriftlicht. Die Empfehlungen sind von der Abt. Bau- und Raumordnungsrecht im Amt der Landesregierung in dieser Form zur Anwendung freigegeben.